



## BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE MAŁOPOLSKIM W 2009 R.

Rok 2009 dla budownictwa mieszkaniowego w całym kraju był rokiem trudnym. Spowolnienie rozwoju gospodarczego kraju w związku z kryzysem finansowym na świecie, spowodowało m.in. mniejszą aktywność inwestorów na rynku budownictwa mieszkaniowego.

W 2009 r. na terenie województwa małopolskiego przekazano do użytkowania 8616 **nowych budynków**<sup>1</sup> o łącznej kubaturze 13923,3 tys. m<sup>3</sup>. Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania zmniejszyła się w porównaniu z odnotowaną w 2008 r. o prawie 10%. Spadek ten dotyczył zarówno liczby budynków mieszkalnych jak i niemieszkalnych. W miastach w 2009 r. oddano do użytkowania 2787 budynków, co stanowiło 32,3% ogółu oddanych budynków w Małopolsce, natomiast na wsi – 5829 (67,7%). W wyniku rozbudowy 439 budynków (mieszkalnych i niemieszkalnych) uzyskano dodatkowo 873,7 tys. m<sup>3</sup> kubatury (w 2008 odpowiednio: 441 budynków oraz 1062,8 tys. m<sup>3</sup> kubatury). Łączna kubatura budynków nowych i rozbudowanych przekazanych do użytkowania w województwie w 2009 r. wyniosła 14885,1 tys. m<sup>3</sup> i była większa od uzyskanej w 2008 r. o 1872,3 tys. m<sup>3</sup>.

TABL. 1. BUDYNKI ODDANE DO UŻYTKOWANIA WEDŁUG RODZAJÓW BUDYNKÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Miasta		Wieś	
	budynki	kubatura <sup>a</sup> w m <sup>3</sup>	budynki	kubatura <sup>a</sup> w m <sup>3</sup>	budynki	kubatura <sup>a</sup> w m <sup>3</sup>
<b>OGÓŁEM</b> .....						
.....2008	9570	13012834	2906	7158426	6664	5854408
..... <b>2009</b>	<b>8616</b>	<b>14885139</b>	<b>2787</b>	<b>9473671</b>	<b>5829</b>	<b>5411468</b>
BUDYNKI MIESZKALNE .....						
.....2008	8073	7774715	2235	3603643	5838	4171072
..... <b>2009</b>	<b>7263</b>	<b>8541362</b>	<b>2156</b>	<b>4815890</b>	<b>5107</b>	<b>3725472</b>
w tym jedno i wielomieszkaniowe stałego zamieszkania .....	7221	8465534	2153	4795379	5068	3670155
Jednorodzinne .....	6831	4974898	1800	1383193	5031	3591705
jednomieszkaniowe .....	6797	4961931	1799	1383035	4998	3578896
nieprzystosowane do stałego zamieszkania .....	34	12967	1	158	33	12809
O dwóch mieszkaniach .....	132	130848	73	83948	59	46900
O trzech i więcej mieszkaniach .....	292	3372755	281	3328396	11	44359
Zbiorowego zamieszkania .....	8	62861	2	20353	6	42508
BUDYNKI NIEMIESZKALNE .....						
.....2008	1497	5238119	671	3554783	826	1683336
..... <b>2009</b>	<b>1353</b>	<b>6343777</b>	<b>631</b>	<b>4657781</b>	<b>722</b>	<b>1685996</b>

a łącznie z kubaturą budynków rozbudowanych.

<sup>1</sup> Dane o liczbie budynków oraz wszystkie dane o nowych budynkach oddanych do użytkowania nie zawierają informacji o budynkach rozbudowywanych i dotyczą budynków przekazywanych w całości oraz pierwszych części budynków przekazywanych do użytkowania etapami.

W ramach budownictwa indywidualnego w 2009 r. oddano do użytkowania 7487 nowych budynków o kubaturze 6245,5 tys. m<sup>3</sup> (w 2008 r. odpowiednio: 8393 budynków i 6932,3 tys. m<sup>3</sup> kubatury). Ich udział w ogólnej liczbie nowych budynków oddanych do użytkowania wyniósł 86,9%, a w ogólnej kubaturze 44,9% (w 2008 r. odpowiednio: 87,7% budynków i 58,1% kubatury).

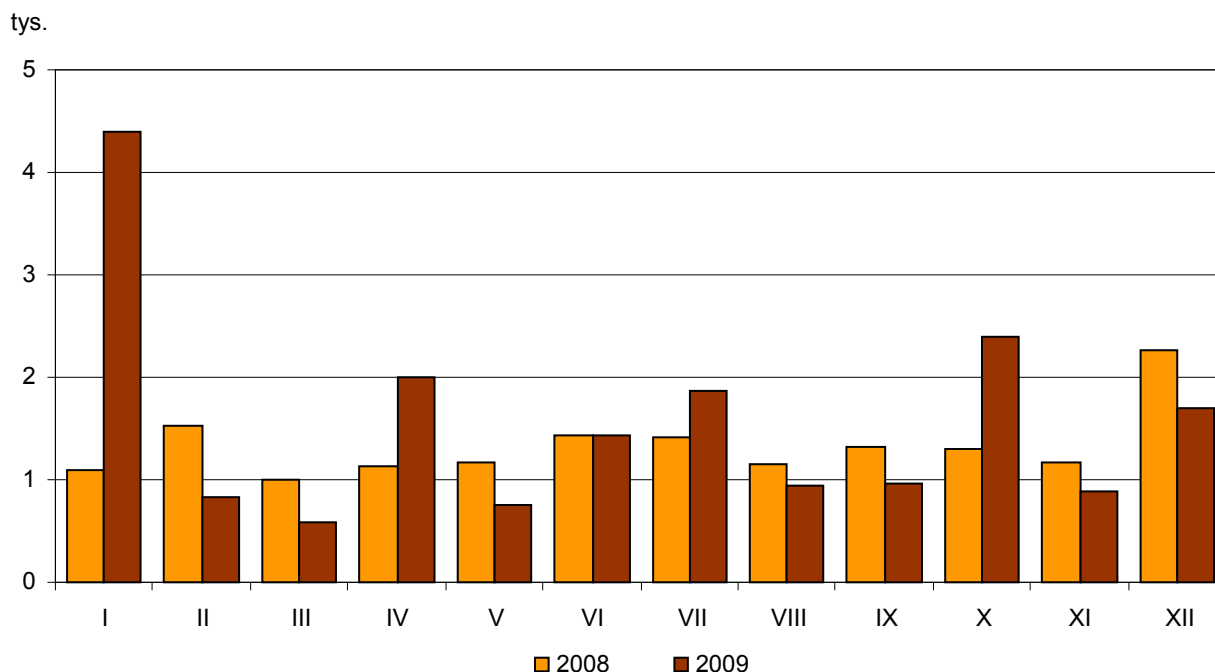
W pozostałych formach budownictwa inwestorzy wybudowali 1129 budynków o kubaturze 7677,8 tys. m<sup>3</sup> (dla porównania w 2008 r. – 1177 budynków oraz 4991,9 tys. m<sup>3</sup> kubatury).

W 2009 r. (podobnie jak przed rokiem), liczba **budynków mieszkalnych**<sup>2</sup> oddanych do użytkowania stanowiła ponad 84% ogółu budynków. Wśród ogólnej liczby budynków mieszkalnych było 8 budynków zbiorowego zamieszkania oraz 34 budynki nieprzystosowane do całorocznego zamieszkiwania (domki letnie i wypoczynkowe oraz rezydencje wiejskie). W budownictwie mieszkaniowym województwa dominowały budynki jednorodzinne – 94,1% przekazanych do użytkowania budynków mieszkalnych. Odsetek nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odniesieniu do budynków mieszkalnych na terenach wiejskich wyniósł – 98,5%, a w miastach – 83,5%.

Liczba oddanych do użytkowania budynków mieszkalnych obniżyła się w stosunku do 2008 r. o 10,0% (w miastach o 3,5%, na wsi o 12,5%).

W 2009 r. w województwie małopolskim przekazano do użytkowania 18777 **mieszkań** o łącznej powierzchni użytkowej 1752,1 tys. m<sup>2</sup>, tj. o 2765 mieszkań (o 17,3%) więcej niż w 2008 r. Wzrost ten wynikał głównie ze zwiększenia liczby mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. W przypadku pozostałych form budownictwa nastąpił spadek liczby mieszkań.

### Mieszkania oddane do użytkowania według miesięcy



Ź r ó d ł o: opracowanie własne US Kraków.

W miastach województwa małopolskiego odnotowano, w porównaniu z sytuacją w 2008 r., ponad 35% wzrost liczby mieszkań przekazanych do użytkowania, na wsi natomiast spadek o blisko 12%.

<sup>2</sup> Dział 11 „Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych”.

Mieszkania, które powstały w nowych budynkach mieszkalnych stanowiły 95,5% ogółu oddanych do eksploatacji mieszkań.

TABL. 2. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA WEDŁUG FORM BUDOWNICTWA W 2009 R.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m <sup>2</sup>	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m <sup>2</sup>	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań
	w liczbach bezwzględnych				2008 = 100		
<b>OGÓŁEM</b> .....	<b>18777</b>	<b>73475</b>	<b>1752,1</b>	<b>93,3</b>	<b>117,3</b>	<b>104,1</b>	<b>105,8</b>
miasta.....	13351	42035	949,9	71,1	135,1	120,5	124,2
wieś .....	5426	31440	802,2	147,8	88,5	88,0	90,0
w tym budownictwo:							
Indywidualne .....	7214	41424	1064,7	147,6	88,4	88,9	91,5
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem .....	11272	31255	674,1	59,8	157,1	140,9	146,2
Społeczne czynszowe .....	172	484	8,5	49,6	69,4	73,0	72,9
Komunalne .....	102	254	3,9	38,4	33,8	31,8	30,1
Pozostałe <sup>a</sup> .....	17	58	1,0	56,3	13,9	15,3	15,2

a Spółdzielcze, zakładowe.

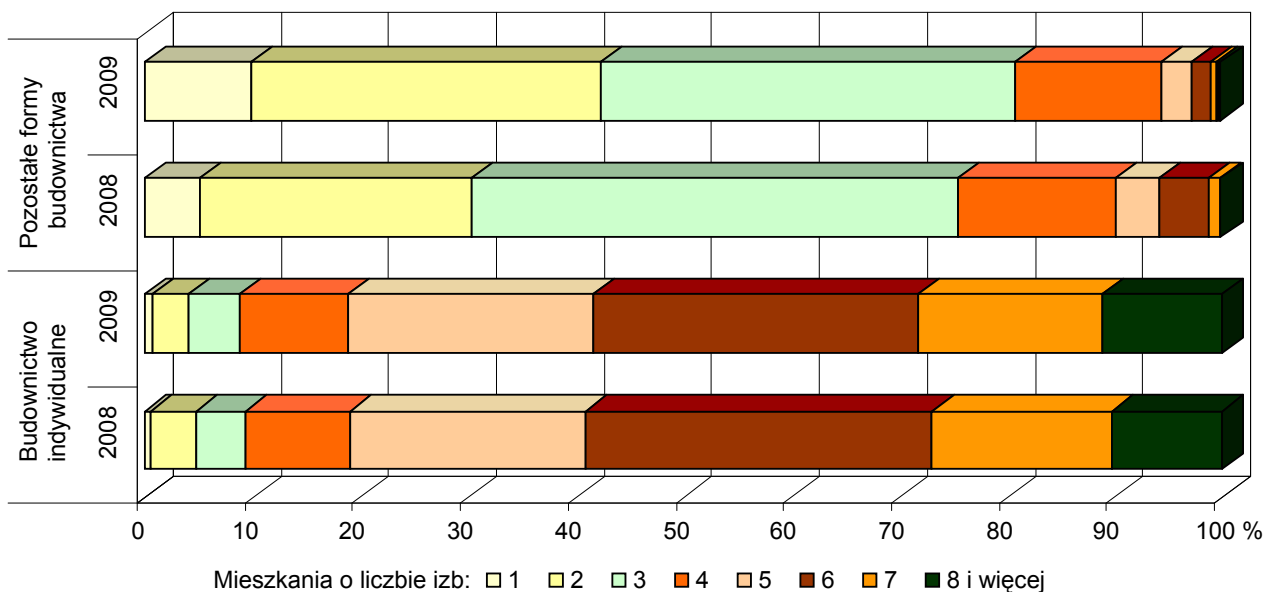
Najwięcej mieszkań przekazano do użytkowania w ramach budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem (60,0%). W porównaniu do sytuacji w 2008 r. odnotowano ponad 15% wzrost udziału tej formy budownictwa mieszkaniowego.

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do eksploatacji w analizowanym okresie wyniosła 93,3 m<sup>2</sup> (wobec 103,4 m<sup>2</sup> w 2008 r.), przy czym w budownictwie indywidualnym była ona największa i wyniosła 147,8 m<sup>2</sup> (wobec 142,6 m<sup>2</sup> w 2008 r.), natomiast najmniejsza w budownictwie komunalnym – 38,4 m<sup>2</sup> (wobec 43,1 m<sup>2</sup> w 2008 r.). Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w miastach zmniejszyła się o 6,3 m<sup>2</sup>, a na terenach wiejskich odnotowano jej wzrost o 2,5 m<sup>2</sup>.

Z roku na rok wzrasta odsetek mieszkań wyposażonych w podstawowe instalacje techniczno-sanitarne. Sukcesywnie zmniejszają się też dysproporcje w wyposażeniu nowych mieszkań pomiędzy miastem a wsią. Wszystkie mieszkania przekazane do użytkowania w 2009 r. wyposażone były w podstawowe instalacje sanitarne, tj. wodociąg, łazienkę, ustęp splukiwany i centralne ogrzewanie.

Standard mieszkań oddanych do użytkowania mierzony przeciętną liczbą izb w mieszkaniu był znacznie wyższy w budownictwie indywidualnym niż w pozostałych formach budownictwa. Mieszkania oddane do użytkowania w Małopolsce w 2009 r. składały się przeciętnie z 3,9 izby (w 2008 r. – 4,4). Przeciętna liczba izb w mieszkaniach oddanych na terenie miast była znacznie niższa niż na wsi i wynosiła 3,1 izby (wobec 5,8 na wsi). W 2009 r. najczęściej mieszkań oddanych do użytkowania w ramach budownictwa indywidualnego składało się z 5 do 6 izb. Mieszkania te stanowiły łącznie 52,9% ogółu mieszkań tej formy budownictwa (w miastach – 44,2%, na wsi – 57,2%). Mieszkania oddane do użytkowania przez pozostałych inwestorów składały się głównie z 2 lub 3 izb.

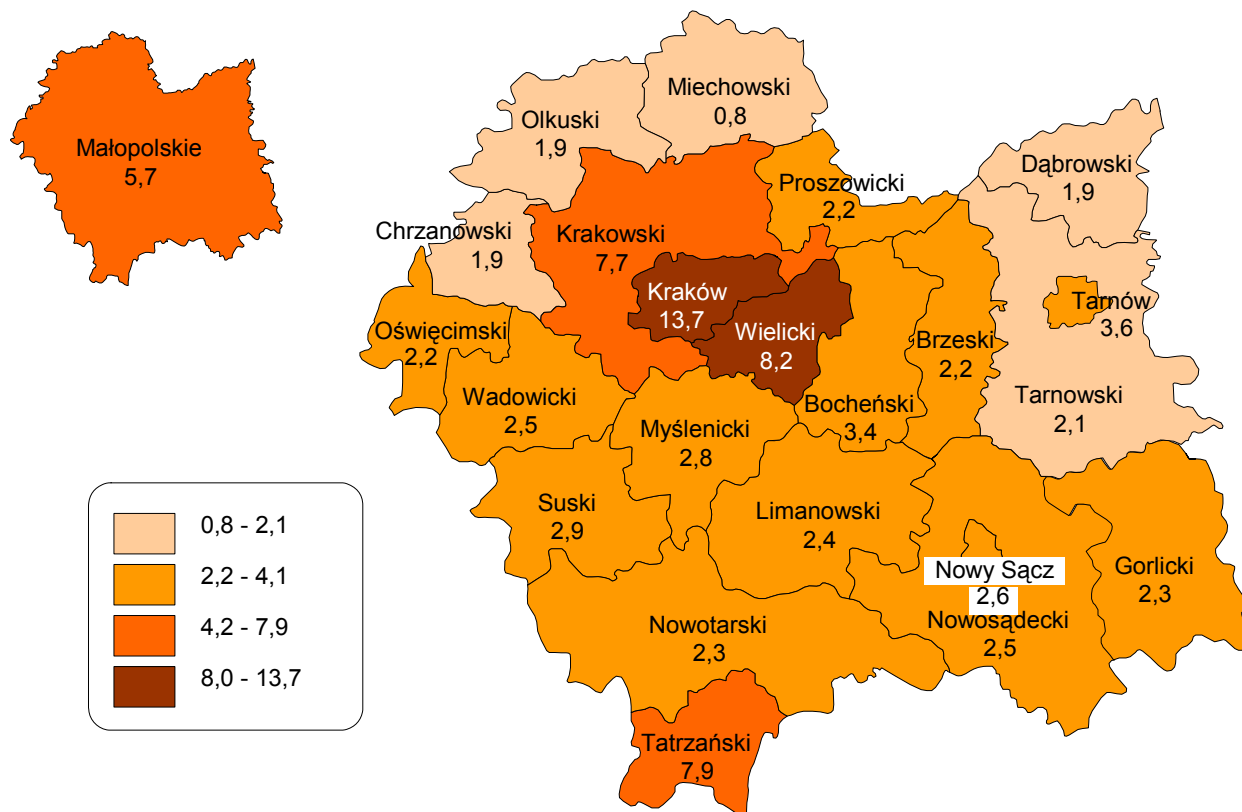
### Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według liczby izb



Źródło: opracowanie własne US Kraków.

W odniesieniu do 2008 r. w siedmiu powiatach województwa odnotowano wzrost liczby mieszkań przekazanych do użytkowania, największy w m. Kraków – o 56,2% oraz powiecie tatrzańskim – o 42,5%. W pozostałych piętnastu powiatach oddano do użytkowania mniej mieszkań, a największy spadek odnotowano w m. Nowy Sącz – o 39,2% i powiecie myślenickim – o 38,1% mniej.

### Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności według powiatów w 2009 r.



Źródło: opracowanie własne US Kraków.

W 2009 r. liczba mieszkań przekazanych do użytkowania **na 1000 nowo zawartych małżeństw** wyniosła 861 (wobec 727 w 2008 r.). W czterech powiatach (podobnie jak w 2008 r.) wskaźnik ten ukształtował się na poziomie wyższym niż średnio w województwie. Najmniej mieszkań w stosunku do liczby zawartych małżeństw oddano do użytkowania w powiatach: miechowskim (120) oraz olkuskim (282).

Miernikiem natężenia budownictwa mieszkaniowego jest między innymi liczba oddanych do użytkowania mieszkań **na 1000 ludności**. Wskaźnik ten w 2009 r. w województwie małopolskim wyniósł 5,7 i był o 0,8 wyższy niż w 2008 r. Najwięcej mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców oddano w powiatach: m. Kraków (13,7), wielickim (8,2), tatrzańskim (7,9) oraz krakowskim (7,7). W pozostałych powiatach wskaźnik ten kształtował się na znacznie niższym poziomie, najniższy odnotowano w powiecie miechowskim (0,8).

TABL. 3. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA WEDŁUG POWIATÓW W 2009 R.

POWIATY	Mieszkania				Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m <sup>2</sup>	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m <sup>2</sup>
	w liczbach bezwzględnych		wzrost lub spadek (-) w stosunku do 2008 r. w %	na 1000 zawartych małżeństw			
	ogółem	w tym w budynkach indywidualnych					
<b>WOJEWÓDZTWO</b> .....	<b>18777</b>	<b>7214</b>	<b>17,3</b>	<b>861</b>	<b>73475</b>	<b>1752,1</b>	<b>93,3</b>
POWIATY							
Bocheński .....	350	308	-19,9	471	1931	40,9	116,9
Brzeski .....	200	200	-14,2	316	1191	29,4	147,0
Chrzanowski .....	243	190	-20,8	306	1381	33,6	138,2
Dąbrowski .....	112	76	31,8	315	567	12,3	109,5
Gorlicki .....	242	238	3,9	301	1358	34,2	141,4
Krakowski .....	1946	1340	3,5	1182	10929	294,7	151,4
Limanowski .....	294	287	-9,3	300	1806	45,7	155,5
Miechowski .....	41	40	28,1	120	239	6,1	148,9
Myślenicki .....	332	312	-38,1	399	1858	50,8	152,9
Nowosądecki .....	507	365	-2,3	320	2371	65,1	128,5
Nowotarski .....	420	300	-16,8	367	2156	54,9	130,7
Olkuski .....	213	161	-6,2	282	1115	27,6	129,8
Oświęcimski .....	344	288	-7,3	323	1730	41,5	120,7
Proszowicki .....	96	80	-27,8	300	536	13,6	141,2
Suski .....	243	243	-8,0	436	1435	35,6	146,4
Tarnowski .....	402	402	-36,2	300	2383	59,1	147,0
Tatrzański .....	513	180	42,5	1221	1880	50,1	97,6
Wadowicki .....	392	327	-25,0	358	2038	44,1	112,5
Wielicki .....	903	751	-12,8	1316	4585	118,5	131,2
MIASTA NA PRAWACH POWIATU							
Kraków .....	10344	774	56,2	2345	29299	631,3	61,0
Nowy Sącz .....	222	151	-39,2	370	1038	27,1	122,1
Tarnów .....	418	201	6,6	601	1649	35,9	85,9

W całym ubiegłym roku w województwie małopolskim inwestorzy uzyskali 9727 **pozwoleń na budowę** 10155 nowych budynków mieszkalnych o łącznej liczbie mieszkań 16269. Wśród nowych mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia 60,4% stanowiły mieszkania w nowych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych. Ponadto wydano 378 pozwoleń na rozbudowę budynków mieszkalnych oraz 130 na adaptację pomieszczeń niemieszkalnych. Spośród wszystkich mieszkań na realizację których wydano pozwolenia najwięcej (61,2%) zostanie zrealizowanych przez inwestorów indywidualnych (10416 mieszkań).

W przyszłości w województwie małopolskim powstanie łącznie 17010 mieszkań (o 32,9% mniej w porównaniu z liczbą pozwoleń wydanych w 2008 r.). O ponad połowę spadła liczba wydanych pozwoleń w powiatach: wielickim (o 52,5%) i krakowskim (o 50,2%). Spośród wszystkich powiatów województwa małopolskiego największy bezwzględny przyrost odnotowano w powiatach: myślenickim (o 113 pozwoleń) i bocheńskim (o 102).

W 2009 r. na terenie województwa małopolskiego inwestorzy **rozpoczęli realizację** 16880 mieszkań, z tego 11132 (tj. 65,9%) w ramach budownictwa indywidualnego. W porównaniu do sytuacji sprzed roku było to o 2,1 tys. mieszkań ogółem mniej, w tym w budownictwie indywidualnym mniej o 352.

TABL. 4. MIESZKANIA, NA KTÓRYCH REALIZACJĘ WYDANO POZWOLENIA ORAZ KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO W 2009 R.

POWIATY	Mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia					Mieszkania, których realizację rozpoczęto		
	ogółem	wzrost lub spadek (-) w stosunku do 2008 r. w %	z liczby ogółem			ogółem	wzrost lub spadek (-) w stosunku do 2008 r. w %	z liczby ogółem w budownictwie indywidualnym
			w budownictwie indywidualnym	w nowych budynkach mieszkalnych	w tym jednorodzinnych			
<b>WOJEWÓDZTWO .....</b>	<b>17010</b>	<b>-32,9</b>	<b>10416</b>	<b>16269</b>	<b>9821</b>	<b>16880</b>	<b>-11,1</b>	<b>11132</b>
POWIATY								
Bocheński .....	607	20,2	484	580	460	435	2,1	407
Brzeski .....	392	32,4	353	370	331	348	27,9	348
Chrzanowski .....	226	-14,4	198	226	198	204	22,9	204
Dąbrowski .....	201	28,8	201	200	200	218	13,0	218
Gorlicki .....	401	4,7	401	382	382	379	8,9	379
Krakowski .....	1350	-50,2	1279	1264	1142	1666	-38,6	1331
Limanowski .....	574	5,1	574	566	566	556	8,8	556
Miechowski .....	180	16,9	180	154	130	133	46,2	133
Myślenicki .....	674	20,1	622	674	622	538	-5,6	522
Nowosądecki .....	1007	3,1	1007	1007	1003	948	1,5	948
Nowotarski .....	626	-7,8	624	582	574	657	4,0	561
Olkuski .....	262	-16,8	246	240	216	213	-14,5	189
Oświęcimski .....	430	-18,4	430	354	354	414	-3,3	414
Proszowicki .....	216	35,8	184	170	138	150	7,1	150
Suski .....	355	-3,3	355	336	316	340	-8,8	340
Tarnowski .....	822	4,1	798	822	822	829	16,1	829
Tatrzański .....	528	-5,7	321	426	190	455	-9,4	353
Wadowicki .....	510	-16,4	486	510	486	568	7,0	496
Wielicki .....	788	-52,5	735	761	709	832	-11,0	739
MIASTA NA PRAWACH POWIATU								
Kraków .....	6238	-48,2	635	6062	739	6199	-18,3	1541
Nowy Sącz .....	262	-42,0	203	228	154	385	91,5	175
Tarnów .....	361	-43,0	100	355	89	413	-13,2	299

Nazwy „województwo małopolskie” i „Małopolska” używane są zamiennie.

Do sporządzenia notatki wykorzystano opracowania ze sprawozdań:

B-05 – o wydanych pozwoleniach na budowę obiektów budowlanych,

B-06 – o budownictwie mieszkaniowym,

B-07 – o budynkach mieszkalnych i mieszkaniach w budynkach niemieszkalnych przekazanych do użytkowania,

B-08 – o budynkach niemieszkalnych, zbiorowego zamieszkania, domkach letnich oraz urządzeniach zaopatrzenia wsi w wodę - przekazanych do użytkowania.